

证券研究报告—动态报告

房地产

房地产行业周报

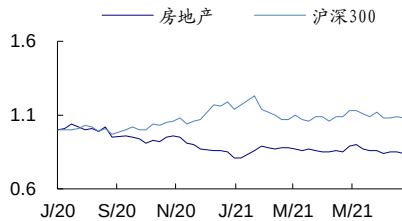
超配

(维持评级)

2021年07月26日

一年该行业与沪深300走势比较

行业周报



八部门持续整治规范房地产市场秩序，各地加快发展保障性租赁住房

相关研究报告:

《八部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知点评：促进有序经营，助力长远发展》——2021-07-25
《地产融资专题报告（二）：债务“无罪”》——2021-07-23
《房地产行业周报：深圳率先全面应用标定地价，北京拟实施共有产权房新规》——2021-07-19
《统计局6月房地产数据点评：销售投资增幅收窄但热度依旧，土地市场降温仍需等待》——2021-07-17
《房地产行业周报：控二手房价严禁炒作学区房，增一手房量加大居住用地供应》——2021-07-14

证券分析师：任鹤

电话：010-88005315

E-MAIL: renhe@guosen.com.cn

证券投资咨询执业资格证书编码：S0980520040006

证券分析师：王粤雷

电话：0755-81981019

E-MAIL: wangyuelei@guosen.com.cn

证券投资咨询执业资格证书编码：S0980520030001

联系人：王静

电话：021-60893314

E-MAIL: wangjing20@guosen.com.cn

独立性声明:

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于本人的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，其结论不受其它任何第三方的授意、影响，特此声明。

●销售：新房、二手房销售增幅趋稳

新房方面，截至上周，我们跟踪的28城商品住宅销售面积合计15673万平方米，相对2020年同期增长48%，相对2019年同期增长38%，样本城市销售整体延续较为景气的表现。从单城来看，北上广深四大一线城市商品住宅成交面积累计同比分别增长91%/59%/71%/38%。样本城市中，福州、武汉成交面积累计同比分别增长176%/124%。

二手房方面，截至上周，我们跟踪的10城二手房成交套数合计45.4万套，相对2020年同期增长16%，相对2019年同期增长9%。样本城市中，北京、厦门、青岛、苏州表现较热，成交套数同比增速分别为58%/50%/37%/37%。

●融资：内债发行环比下降、外债发行环比上升

上周房企发行国内债券97亿元，环比-33%，发行海外债券86亿元，环比+16%，合计债权融资182亿元，环比-16%。截至上周，本年房企累计发行国内债券4217亿元，同比+9%，累计发行海外债券2088亿元，同比-22%，合计债券融资金额6305亿元，同比-4%。

●重要事件

1、住建部等八部门发布《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，并强调加快发展保障性租赁住房，进一步做好房地产市场调控；2、中央出台三孩政策的支持举措，加强税收、住房等支持政策；4、上海市加强住房赠与管理并大幅上调房贷利率；5、杭州市发布《共有产权保障住房管理办法（征求意见稿）》；6、浙江省绍兴市建立二手住房成交参考价格发布机制。

●投资建议

中短期来看，销售端的高景气可能继续驱动土地端的高热度，房企拿地利润率难见系统性改善。三年放缓扩张导致的整体低库存，也一定程度上降低了房企享受销售高景气的收益。短期内地产股可能仍难有明显超额收益。但中长期来看，房企补库的动机会边际降低，行业整体利润率有望企稳，具备优秀管理能力的房企将脱颖而出。个股方面，我们看好货值充沛的房企，以及持有型资源较多的房企，二者的补库压力相对较小，同时亦能充分分享资产增值的收益。建议关注融创中国、保利地产、金地集团、龙湖集团、华润置地。

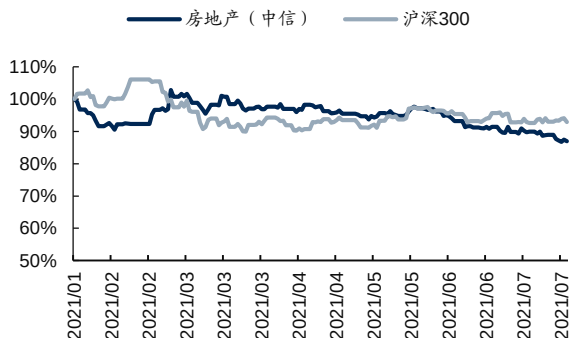
●风险提示

部分焦点城市城市房价延续上涨、土地市场过热引发调控政策超预期。

市场表现一周回顾

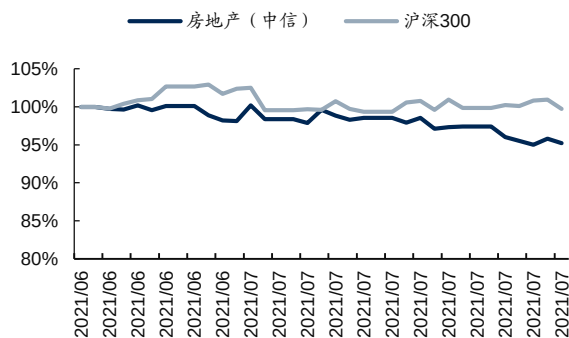
2021.7.19-2021.7.23, 本周沪深 300 指数下跌 0.11%, 房地产指数 (中信) 下跌 2.26%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 2.15 个百分点, 位居所有行业第 22 位。近一个月, 沪深 300 指数下跌 0.26%, 房地产指数 (中信) 下跌 4.77%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 4.51 个百分点。近半年以来, 沪深 300 指数下跌 13.08%, 房地产指数 (中信) 下跌 7.07%, 房地产板块跑输沪深 300 指数 6.01 个百分点。

图 1: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



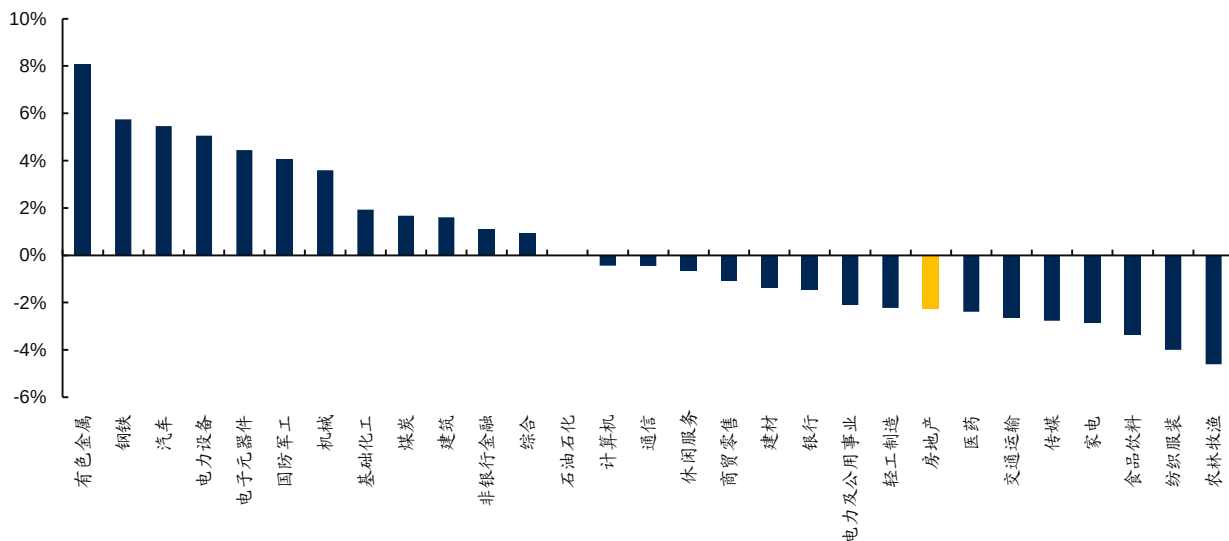
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图 2: 近 1 个月房地产板块与沪深 300 走势比较



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

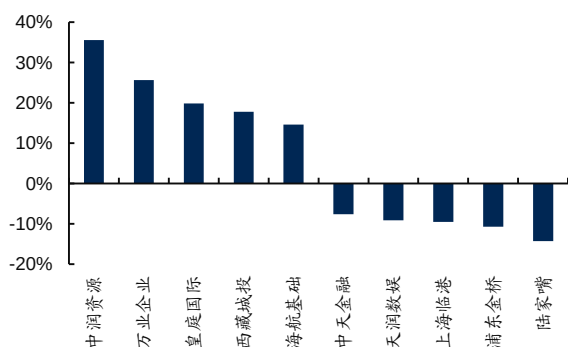
图 3: A 股各行业过去一周涨跌排名



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

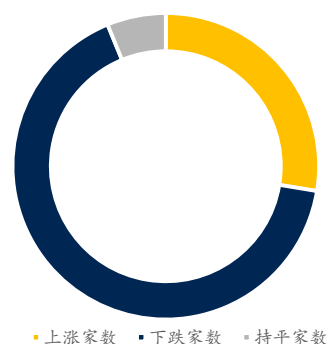
个股方面, 过去一周 40 只个股上涨, 96 只个股下跌, 9 家个股持平, 占比分别为 28%、66%、6%。涨跌幅居前 5 位的个股为: 中润资源 (35.57%)、万业企业 (25.65%)、皇庭国际 (19.85%)、西藏城投 (17.77%)、海航基础 (14.59%), 居后 5 位的个股为: 陆家嘴 (-14.28%)、浦东金桥 (-10.76%)、上海临港 (-9.53%)、天润数娱 (-9.15%)、中天金融 (-7.63%)。

图 4: 涨跌幅前五个股



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图 5: 板块上涨、下跌及持平家数



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

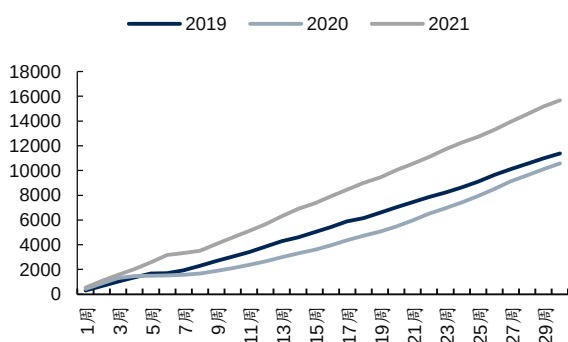
上周高频数据跟踪

1、销售: 新房、二手房销售增幅趋稳

新房方面, 截至上周, 我们跟踪的 28 城商品住宅销售面积合计 15673 万平方米, 相对 2020 年同期增长 48%, 相对 2019 年同期增长 38%, 样本城市销售整体延续较为景气的表现。从单城来看, 北上广深四大一线城市商品住宅成交面积累计同比分别增长 91%/59%/71%/38%。样本城市中, 福州、武汉成交面积累计同比分别增长 176%/124%。

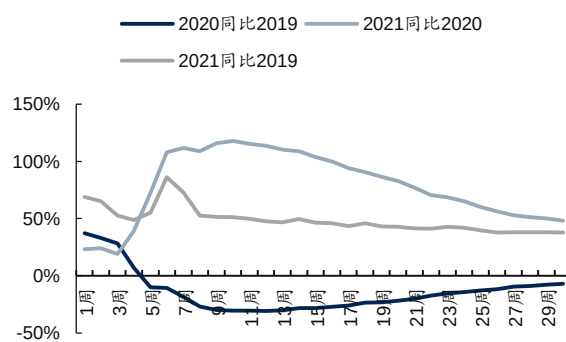
二手房方面, 截至上周, 我们跟踪的 10 城二手房成交套数合计 45.4 万套, 相对 2020 年同期增长 16%, 相对 2019 年同期增长 9%。样本城市中, 北京、厦门、青岛、苏州表现较热, 成交套数同比增速分别为 58%/50%/37%/37%。

图 6: 28 城商品住宅销售面积 (单位: 万平方米)

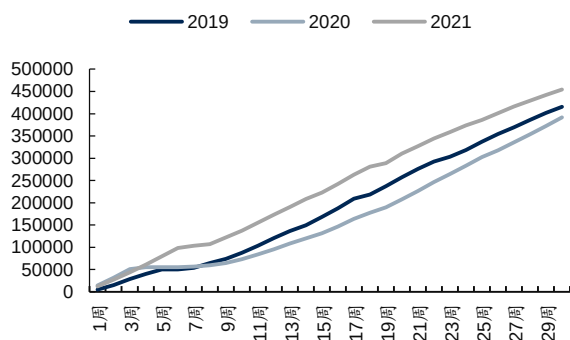


资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

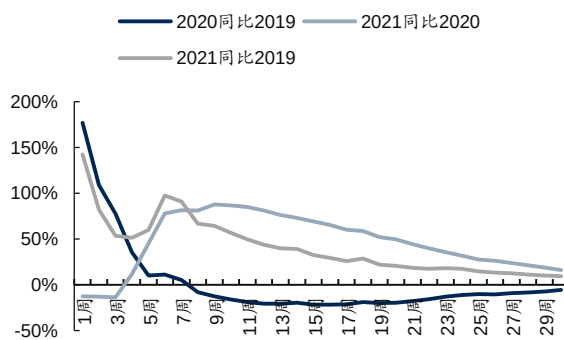
图 7: 28 城商品住宅销售面积增速



资料来源: iFinD、国信证券经济研究所整理

图 8：10 城二手房成交套数（单位：套）


资料来源：iFinD、国信证券经济研究所整理

图 9：10 城二手房成交套数增速


资料来源：iFinD、国信证券经济研究所整理

2、融资：内债发行环比下降、外债发行环比上升

上周房企合计发债 182 亿元，环比-16%

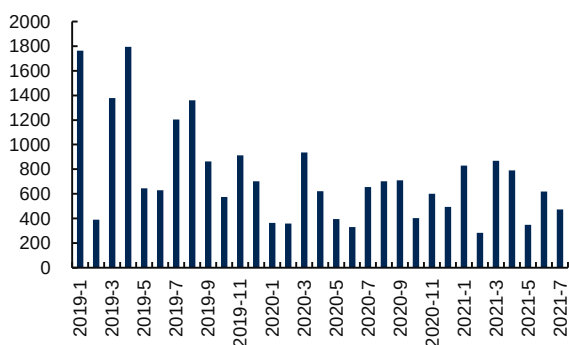
上周房企发行国内债券 97 亿元，环比-33%，发行海外债券 86 亿元，环比+16%，合计债权融资 182 亿元，环比-16%。截至上周，本年房企累计发行国内债券 4217 亿元，同比+9%，累计发行海外债券 2088 亿元，同比-22%，合计债券融资金额 6305 亿元，同比-4%。

表 1：上周房企内债发行一览

债券简称	发行日期	发行面额(亿元)	利率	期限(年)	发行人	债券类型
21 万科 06	2021-07-22		20210726-20260725,票面利率:3.49%;20260726-20280725,票面利率:3.49%+调整基点	7.00	万科企业股份有限公司	一般公司债
21 穗建 02	2021-07-20	10.00	20210722-20260721,票面利率:3.5%;20260722-20280721,票面利率:3.5%+调整基点	7.00	广州市城市建设开发有限公司	一般公司债
21 万科 05	2021-07-22		20210726-20240725,票面利率:3.19%;20240726-20260725,票面利率:3.19%+调整基点	5.00	万科企业股份有限公司	一般公司债
21 北辰 G1	2021-07-22		20210726-20240725,票面利率:3.46%;20240726-20260725,票面利率:3.46%+调整基点	5.00	北京北辰实业股份有限公司	一般公司债
21 旭辉 02	2021-07-20	30.00	20210722-20240721,票面利率:4.2%;20240722-20260721,票面利率:4.2%+调整基点	5.00	旭辉集团股份有限公司	一般公司债
21 穗建 01	2021-07-20	15.00	20210722-20240721,票面利率:3.2%;20240722-20260721,票面利率:3.2%+调整基点	5.00	广州市城市建设开发有限公司	一般公司债
21 中南建设 MTN001	2021-07-23			4.00	江苏中南建设集团股份有限公司	一般中期票据
21 正荣 01	2021-07-21		20210723-20230722,票面利率:6.3%;20230723-20250722,票面利率:6.3%+调整基点	4.00	正荣地产控股股份有限公司	一般公司债
21 新力 03	2021-07-20	4.51	20210722-20230721,票面利率:7.2%;20230722-20240721,票面利率:7.2%+调整基点	3.00	新力地产集团有限公司	私募债
万科 26 次	2021-07-20	0.60		1.01	万科企业股份有限公司	证监会主管 ABS
万科 26 优	2021-07-20	11.15	预期收益率 3.15%	1.01	万科企业股份有限公司	证监会主管 ABS
21 南京高科 SCP005	2021-07-20	3.00	2.8000%	0.49	南京高科股份有限公司	超短期融资债券
21 苏州高新 SCP014	2021-07-22			0.33	苏州苏高新集团有限公司	超短期融资债券
21 苏州高新 SCP013	2021-07-21	6.00	2.4900%	0.33	苏州苏高新集团有限公司	超短期融资债券
21 首开 SCP003	2021-07-22	16.30	2.5000%	0.08	北京首都开发股份有限公司	超短期融资债券

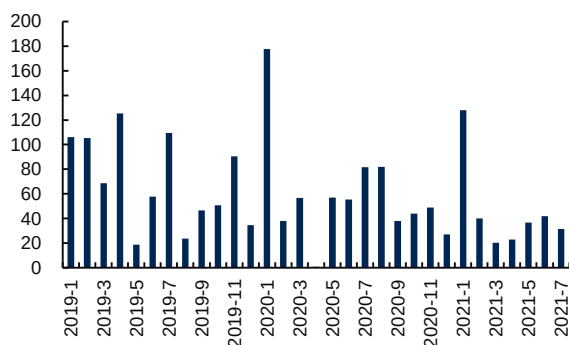
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图 10: 房企内债月发行额 (单位: 亿元)



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图 11: 房企外债月发行额 (单位: 亿美元)

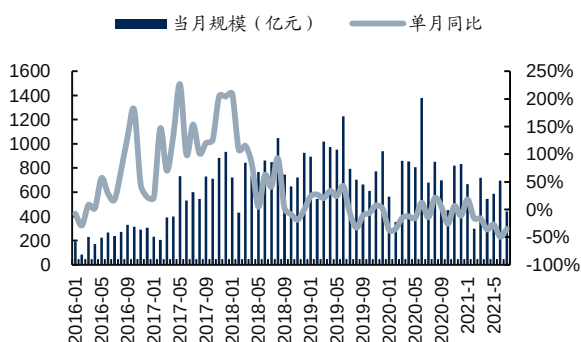


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

上周房地产信托发行 122 亿元, 全年总规模 4155 亿元, 同比-23%

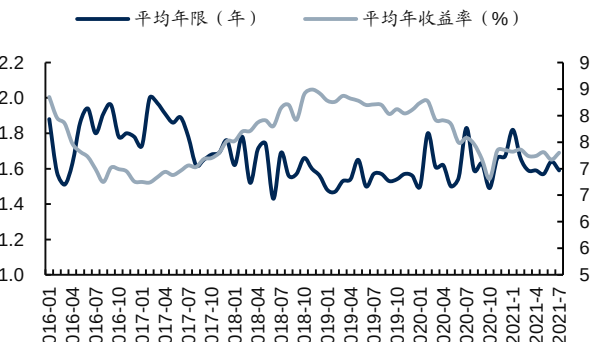
上周共发行房地产信托产品 81 个, 规模总计 122 亿元, 平均年化收益率 7.34%。截至上周, 本年共发行房地产信托产品 3539 个, 规模总计 4155 亿元, 同比-23%, 平均年化收益率 7.29%, 同比下降 0.6pct。

图 12: 房地产信托月发行金额及增速 (单位: 亿元)



资料来源: 用益信托网、国信证券经济研究所整理

图 13: 房地产信托年限及收益率 (单位: 年, %)



资料来源: 用益信托网、国信证券经济研究所整理

行业政策、要闻及上市公司重点信息一览

1、上周行业政策

表 2: 上周行业政策一览

序号	日期	涉及地区	政策/新闻	主要内容	部门
1	2021 年 7 月 21 日	杭州	《杭州市共有产权保障住房管理办法 (征求意见稿)》	1、明确了购买共有产权保障住房享有与购买商品住房同等的公共服务权益。 2、明确了划拨土地共有产权保障住房项目销售基准价按同地段、同类型商品住房市场价格合理优惠后确定。同一项目购房家庭可根据支付能力在 50%至 80%间选择产权份额比例, 并按销售基准价对应的不同比例支付房价。 3、共有产权保障住房购房家庭取得不动产权证满 5 年的, 可向代持机构提出一次性增购政府份额的申请, 增购后住房性质转为商品住房, 权利性质调整为出让, 但需满 10 年后, 方可上市交易。共有产权保障住房购房家庭需退出保障的, 可向代持机构提出回购其份额的申请, 由其进行回购。	杭州市住房保障局

2	2021年7月23日	全国	《住房和城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》	1、坚持聚焦问题、重点整治。以问题为导向，重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。 2、坚持群众参与、开门整治。以维护人民群众切身利益为出发点和落脚点，充分调动群众广泛参与的积极性，定期公布整治阶段性成果，不断提升群众满意度。 3、坚持齐抓共管、综合整治。充分发挥部门职能作用，加强协同配合，整合资源力量，建立部门联动机制，提高房地产市场秩序综合整治能力。 4、坚持标本兼治、长效整治。综合运用法律、经济、行政和信息化等多种手段，既解决当前房地产市场突出问题，又注重完善体制机制，从源头上规范房地产市场秩序。 5、主要目标。力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。违法违规行为得到有效遏制，监管制度不断健全，监管信息系统基本建立，部门齐抓共管工作格局逐步形成，群众信访投诉量显著下降。	住建部、发改委、公安部、自然资源部、国家税务总局、国家市场监督管理总局、银保监会、国家互联网信息办公室
3	2021年7月23日	上海	《关于加强住房赠与管理的通知》	1、自2021年7月24日起，通过赠与方式转让住房的，在住房限购政策执行中，该住房自转移登记之日起5年内仍记入赠与人拥有住房套数；受赠人应符合国家和本市住房限购政策。 2、各区自然资源确权登记事务中心（不动产登记事务中心）应将赠与与住房转让纳入综合窗口收件；各区房地产交易中心应加强审核，将赠与与住房转让纳入房屋交易核验范围（交易核验认定时点以综合窗口收件之日为准），对赠与与当事人不符合住房限购政策的，不予办理交易登记手续。	上海市房管局、上海市住建委、上海市自然资源确权登记局

资料来源：各地政府官网、国信证券经济研究所整理

2、上周行业要闻

（1）中央出台三孩政策的支持举措 加强税收、住房等支持政策

7月20日晚，中共中央国务院发布《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》，给相关人员在个税专项扣除、购房租房优惠、上学等方面给予相关的生育支持。地方政府可以研究制定根据养育未成年子女负担情况实施差异化租赁和购买房屋的优惠政策。

（2）住建部强调加快发展保障性租赁住房

7月22日，国务院召开加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作会议，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正强调要把发展保障性租赁住房作为“十四五”住房建设的重点任务，坚持一切从实际出发，解决好大城市的住房突出问题。要把握好保障性租赁住房的政策重点，明确保障对象，着力做好新市民和青年人的住房保障，优先保障新市民中从事基本公共服务的住房困难群众。坚持“保基本”，以小户型为主，注重实现“职住平衡”。按照“可负担、可持续”原则，建立科学的租金定价机制。

住建部房地产市场监管司司长张其光表示，要会同有关部门，进一步落实城市政府主体责任，强化省级政府的监督指导责任，对调控工作不力、房价上涨过快的城市要坚决予以问责。住建部住房保障司司长曹金彪表示，新市民和青年人多、房价偏高或上涨压力较大的城市，在“十四五”期间，新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例应力争达到30%以上。

（3）浙江绍兴再出楼市新政，建立二手住房成交参考价格发布机制

7月23日，绍兴市房地产市场持续健康发展协调小组办公室发布《关于加强二手住房市场监管的通知》，将加强对二手住房挂牌价格的管控，及时下架挂牌价格明显高于所在楼盘合理成交价格的异常房源。以住宅小区为单元，参考二手住房网签成交价格、评估价格等因素，形成住宅小区二手住房成交参考价格，在重点、热点区域先行试点，并适时在全市范围内推广。商业银行应严格按照二手住房成交参考价格发放住房贷款，防控个人住房信贷风险，稳定市场预期。

(4) 上海房贷利率大幅上调：首套 5%，二套 5.7%

7 月 23 日，人民银行上海总部与在沪银行召开会议，确定房贷利率上调事宜。首套房贷利率将从现在的 4.65% 调整 5%，二套房贷利率从 5.25% 上调至 5.7%，新规将于 7 月 24 日起开始实行。

利率调整之后，以商业房贷 100 万、贷款 30 年来粗略计算，购房者的按揭贷款成本按等额本金、等额本息，首套分别将多还 5.27 万、7.63 万元，二套分别将多还款 6.77 万、10.15 万元。

3、上周重点公司信息

表 3：过去一周公司重点信息摘录

公司	主要内容
旭辉控股集团	公司执行董事及控股股东林中先生、林伟先生及林峰先生告知于 2021 年 7 月 8 日至 7 月 20 日期间在公开市场购买合计 1510.2 万股本公司股份以增持于本公司的股权，总代价为 8064.7 亿港元。增持后，控股股东合计持有 45.1 亿股，占公司已发行股本总数的约 54.58%。
中南建设	自 2021 年 3 月 13 日至 2021 年 7 月 21 日，中南城投通过深圳证券交易所交易系统增持公司股份 189 万股，占公司 2021 年 1 月 12 日总股份的 0.05%，增持金额合计约 951.2 万元。截至 7 月 22 日，中南城投今年累计增持本公司股份 299 万股，占 2021 年 1 月 12 日公司总股份的 0.08%。截至目前，中南城投持有本公司股份 20.6 亿股，占 2021 年 1 月 12 日公司总股份的 53.9%。

资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

国信证券投资评级

类别	级别	定义
股票 投资评级	买入	预计 6 个月内，股价表现优于市场指数 20%以上
	增持	预计 6 个月内，股价表现优于市场指数 10%-20%之间
	中性	预计 6 个月内，股价表现介于市场指数 $\pm 10\%$ 之间
	卖出	预计 6 个月内，股价表现弱于市场指数 10%以上
行业 投资评级	超配	预计 6 个月内，行业指数表现优于市场指数 10%以上
	中性	预计 6 个月内，行业指数表现介于市场指数 $\pm 10\%$ 之间
	低配	预计 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 10%以上

分析师承诺

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于本人的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

风险提示

本报告版权归国信证券股份有限公司（以下简称“我公司”）所有，仅供我公司客户使用。未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式使用、复制或传播。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司或关联机构可能会持有本报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司将随时补充、更新和修订有关信息及资料，但不保证及时公开发布。

任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，我公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询业务是指取得监管部门颁发的相关资格的机构及其咨询人员为证券投资者或客户提供证券投资的相关信息、分析、预测或建议，并直接或间接收取服务费用的活动。

证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

国信证券经济研究所

深圳

深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦 18 层

邮编：518001 总机：0755-82130833

上海

上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 楼

邮编：200135

北京

北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层

邮编：100032